

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 3 月 5 日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 岩 瀬 智

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 6 月 24 日から 令和 7 年 7 月 1 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 8 日 午前 9 時 00 分 前橋地方裁判所高崎支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 7 月 29 日 午前 10 時 00 分 前橋地方裁判所高崎支部民事執行係
特別売却 実施期間	令和 7 年 7 月 10 日 午前 10 時 00 分から 令和 7 年 7 月 10 日 午後 5 時 00 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7 年 3 月 5 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和4年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3☆	880,000 704,000	一括	176,000	20,349	0
1	560,000				
2	150,000				
3	170,000				



物 件 目 録

☆1 所 在 安中市松井田町八城字青木

地 番 6 5 3 番 1 0

地 目 畑

地 積 6 0 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・原野

所有者 B

2 所 在 安中市松井田町八城字青木

地 番 6 5 3 番 1 1

地 目 宅地

地 積 2 2 5 . 0 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 安中市松井田町八城字青木 6 5 3 番地 1 1、6 5 3 番地 1 0

家屋 番号 6 5 3 番 1 1

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 7 3 . 2 7 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 2 7 平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平家建

床 面 積 102.75平方メートル

(現況)

床 面 積 約114平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 5年10月24日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 岩 瀬 智

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者相続財産清算人Cが管理占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

周辺隣地(地番653番12及び同番9を除く。)との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意

味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

☆1 所 在 安中市松井田町八城字青木

地 番 653番10

地 目 畑

地 積 608平方メートル

(現況)

地 目 宅地・原野

所有者 B

2 所 在 安中市松井田町八城字青木

地 番 653番11

地 目 宅地

地 積 225.07平方メートル

所有者 A

3 所 在 安中市松井田町八城字青木653番地11、653番地10

家屋 番号 653番11

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 73.27平方メートル

(現況)

床 面 積 約27平方メートル

(附属建物)



物 件 目 録

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平家建

床 面 積 102.75平方メートル

(現況)

床 面 積 約114平方メートル

所有者 A



前橋地方裁判所高崎支部
裁判所書記官 本多 光浩 様

安中市農業委員
会長 E

農地等の現況に係る照会に対する回答書(訂正)

令和5年5月9日付け照会書【事件番号: 令和4年(ケ)第43号】をもって照会のあった件について、下記のとおり回答します。

記

1	現地調査日	令和5年5月16日							
2	土地の表示 と現況地目	所在	地番	登記簿 地目	地積 (㎡)	土地所有者の住所・氏名		現況 地目	
		安中市松井田町八城	653 番 10	畑	608	住所	氏名		
3	転用許可等 の有無と その内容	許可年月日		許可条項	転用目的	許可を受けた者の住所・氏名		非農地	
						住所	氏名		
		無	該当 に○	○	許可を得ることが必要であるが許可を得ていない 許可を得る必要がない案件である				
4	県知事から の指示内容	該当 に○	○	原状回復命令を行わない 近く原状回復命令を行う					
5	永小作権、賃借権等、そ の他の使用及び収益を目的とする権利についての 許可に関する事項	有	無	許可年月日	許可条項	権利内容	許可申請者の住所・氏名		
							住所	氏名	
6	その他の 参考事項	都市計画法関係				農振法関係		その他	
		線引都市計画		未線引都市計画		農振地域内			農振 区域外
		市街化 区域	市街化 調整区域	用途 区域	用途 区域外	農用地 区域内	農用地 区域外		
7	競売適格証明 書の要否	要	否	備考					

* 記載上の注意

- ①2の「現況」欄は「農地」又は「非農地」と記入し、「農地」と記入されたものは4の欄の記入はしない。
- ②3の「許可等」とは許可及び届出の受理であり、「許可等を受けた者の氏名・住所」欄の記入は、権利の設定、移転に係る許可等の案件については権利の取得者とする。
- ③4の「原状回復命令」は、対象土地を農地の状態に回復すべきことを命ずるものをいう。また、4の欄は、許可条件違反により非農地化されている場合にも記入する。
- ④6及び7の欄は、該当箇所には○印を付す。「その他」の欄には、条件違反転用の内容その他参考となる事項を記載する。

令和4年（ケ）第43号
令和5年5月9日受理
令和5年7月26日提出

現況調査報告書

前橋地方裁判所高崎支部

執行官 根岸喜代志（印）

（注）チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 安中市松井田町八城字青木

地 番 653 番 10

地 目 畑

地 積 608 平方メートル

所有者 B

2 所 在 安中市松井田町八城字青木

地 番 653 番 11

地 目 宅地

地 積 225.07 平方メートル

所有者 A

3 所 在 安中市松井田町八城字青木 653 番地 11、653 番地 10

家屋 番号 653 番 11

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 73.27 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平家建

床 面 積 102.75 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(地番) 群馬県安中市松井田町八城653番地11 (住居表示未実施)		
土地	物件1、2		
現況地目	■宅地・原野(物件1) ■宅地(物件2)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	■土地(物件2)所有者 A 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している 上記の者の物件1についての占有権原については、「執行官の意見」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	■ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	■別紙「執行官の意見」のとおり		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる ■主たる建物 ■床面積：約27平方メートル ■附属建物 ■床面積：約114平方メートル		
物件目録にない附属建物	■ない ☐ ある 種 類： 構 造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者相続財産清算人 C ☐ その他の者 上記の者が本建物を空き家の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	■別紙「執行官の意見」のとおり		
執行官保管の仮処分	■ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 令和元年()第 号 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

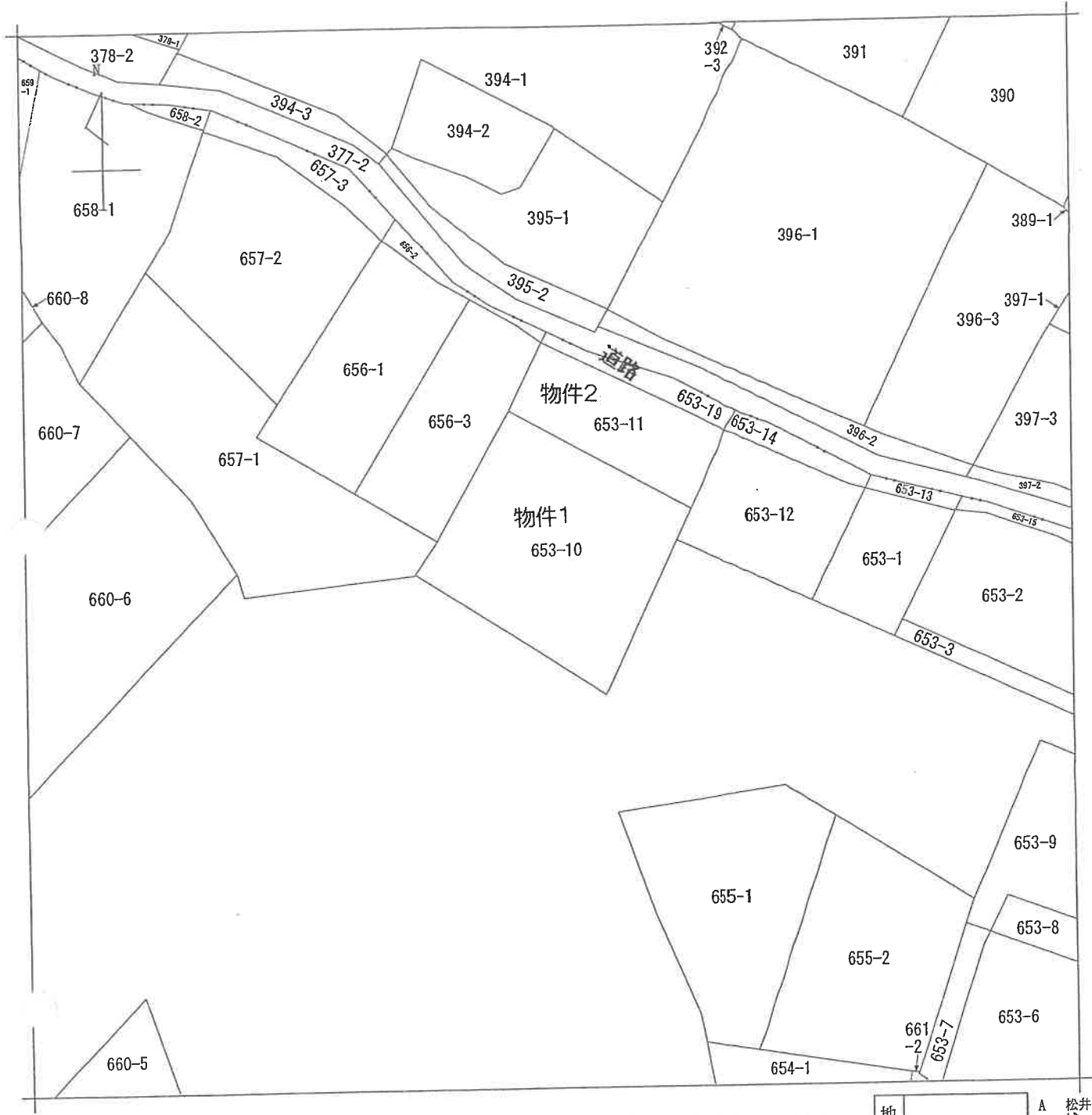
執行官の意見

- 1 物件2の土地は、その北東側で公道に接面している。物件1の土地は直接公道に接面しておらず、物件2の土地を経由して公道に至っている。
- 2 登記上、本件土地には本件建物以外に登記ある建物は存在しない。
- 3 物件1の土地は、登記上は畑であるが、現況は、耕作が全く行われておらず、東側約120平方メートル部分が物件3の附属建物符号1のための宅地として利用されている以外は木竹・雑草が繁茂している原野である。本土地内には、冷蔵庫などの家電や家財道具が遺棄されており、鉄パイプ製の物置がほとんど壊れた状態で放置されている。同物置は、土地から容易に搬出できる状態にあることから、目的外動産として取り扱うべきである。
- 4 物件1の土地に対するAの利用権原は、不明である。なお、同土地を管理する相続財産清算人D、物件3の建物を管理する相続財産清算人Cにおいても利用権原は不明とのことであった。
- 5 物件2の土地は、物件3主たる建物及び物件3附属建物符号1のための宅地として利用されている。
- 6 物件2の土地には、屋敷稲荷が置かれているが、土地に堅固に定着しており、容易に搬出できないことから、本件土地の定着物として扱うべきである。
- 7 物件3主たる建物は、昭和44年に建てられた古い住宅で、老朽化が進み廃屋に近い状態にあり、危険なため内部に立ち入ることができず、一部の部屋は間取りが不明である。南東側及び南西側の壁の一部が崩落してなくなったと思われる。登記上の面積と現況の面積が大きく異なっているのはそのためであり、位置、構造、建築年数から登記上の建物がこの建物であると思料する。本建物には、誰も住んでおらず、空き家の状態になっている。
- 8 物件3附属建物符号1は、昭和49年に建てられた古い作業所で、建物内にはミシン等の機械類が数多く残されており、かつては縫製関係の作業に用いられていたものと思われる。建物内に残された機械類は、どれも非常に古いもので、長期間放置された状態にあるため、価値のあるようなものはなかった。北側の応接室部分が増築部分であるが、増築時期は不明である。本建物は、天井の一部が落ちていたり、床が柔らかくなっているなど老朽化が進んでいる。本建物の軒の一部が公道にはみ出している可能性がある。
- 9 本件土地は、南東側の653-12、653-9との境界を除いて、境界が判然としていない。
- 10 物件2の土地と北側の公道との境界は、境界付近に設けられたコンクリート擁壁よりも40センチメートルほど南側の可能性がある。本土地と道路の一部を一体利用している可能性がある。
- 11 本件土地西側の656-3との境界付近に設けられている鉄パイプ製フェンスは、境界と異なる位置にある可能性がある。
- 12 安中農業委員会によれば、物件1の土地の買受申出においては、買受適格証明書が必要とのことである。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年5月16日(火) 15:58-16:07	前橋地方法務局高崎支局	☒ 実測図を取得 ☒ 本件土地上の登記ある建物の存否を確認 ☒ 周辺土地の登記事項証明書(要約書)を取得
令和5年5月19日(金) 13:49-14:07	物件所在地	☒ 現地調査、写真撮影 ☒ 全戸不在。次回調査日を相続財産清算人2名に電話連絡
令和5年5月19日(金) 14:40-15:08	安中市役所	☒ 間取図を取得 ☒ 接面道路等の管理番号、幅員等を照会
令和5年6月1日(木) 10:41-12:38	物件所在地	☒ 現地調査、写真撮影 ☒ 評価人同行
令和 年 月 日() : - :		☐
令和 年 月 日() : - :		☐
令和 年 月 日() : - :		☐
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和5年6月1日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 松井田町八城
B 松井田町八城

請求部	所在	安中市松井田町八城字青木				地番	653番10			
出力縮	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和4年9月7日
前橋地方法務局高崎支局
登記官

請求番号：10-1
(1/1)

(5 枚目)

A 3 から A 4 に縮小

登記年月日：平成22年1月18日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和5年5月16日 前橋地方支務局高崎支局 登記官

登記官

凡例	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別	記号	境界線の種別
石	コンクリート	抗	金	ア	金	ア
コ	合	成	成	成	成	成
合	合	成	成	成	成	成

地番 653-11, -19

土地の所在 安中市松井田町八城字青木

地積測量図

(座標値は任意座標)
直角座標法求積表

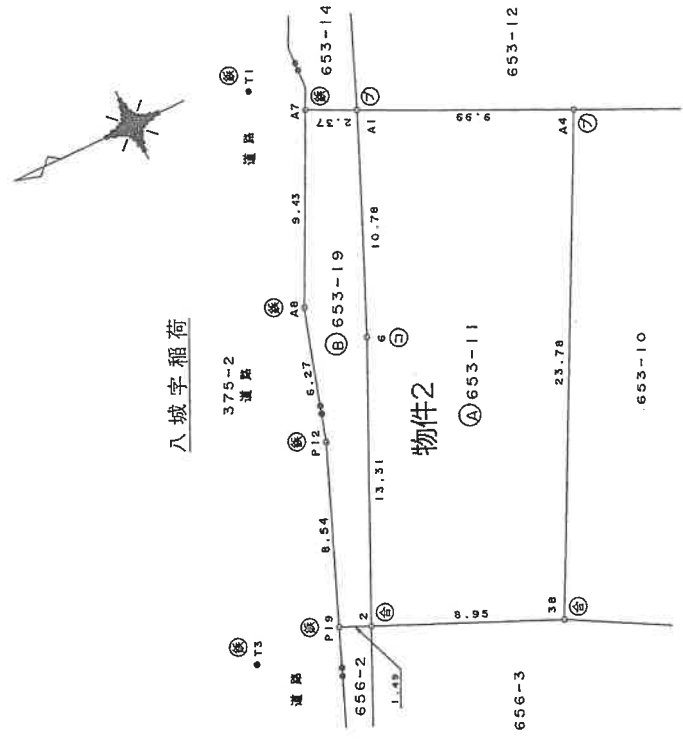
地番 NO	㊤ 553-11				
	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn・(Yn+1 - Yn-1)	
2	105.620	75.026	-15.703	-1658.550860	
3B	97.409	71.443	17.735	1727.548615	
A4	86.856	92.761	25.629	2226.032424	
A1	95.878	97.072	-5.615	-538.354970	
6	100.101	87.146	-22.046	-2206.826646	
			合計	-450.151437	
			合計面積	225.0757185	
			合計地積	225.07	m ²

地番	⑤ 653-19		Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn・(Yn+1 - Yn-1)
	NO	Xn			
	P19	106.986	75.622	-8.549	-914.623314
	2	105.620	75.026	11.524	1217.164880
	6	100.101	87.146	22.046	2206.826646
	A1	95.878	97.072	10.949	1049.768222
	A7	98.018	98.095	-7.469	-732.096442
	A8	102.123	89.603	-14.520	-1482.825960
	P12	103.874	83.575	-13.981	-1452.262394
				合計	-108.048362
				合計面積	54.0241810
				合計地積	54.02 m ²

合 計 279.0998995

座標一覽表 (任意座標)

点名	X座標	Y座標
T1	100.000	100.000
T2	113.968	70.079
T3	111.158	75.698



単位: m

単位: m

作成者 土地家屋調査士

申請人

(平成21年 2月 25日作成)

縮尺 1/250

登記年月日：昭和58年12月21日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和4年9月7日

前橋地方事務局高崎支局

登記官

(7 枚目)

A 3からA 4に縮小

請求番号：10-2

271135J

各 階 平 面 図

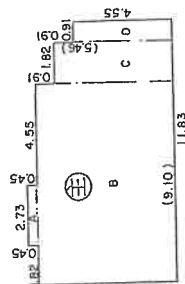
家屋番号

653-11

建物の所在

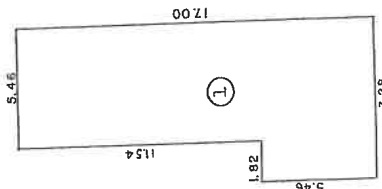
栃木県松井田町大字八城青木653番地11・653番地10

安中市松井田町八城



- A. $2.73 \times 0.45 = 1.2285$
- B. $9.10 \times 6.37 = 57.9670$
- C. $1.82 \times 0.91 = 1.6562$
- D. $0.91 \times 4.55 = 4.1405$

床面積 73.2732M²



床面積 102.7572M²

作製者
土地家屋調査士

作製年
昭和58年12月

縮尺
1/250

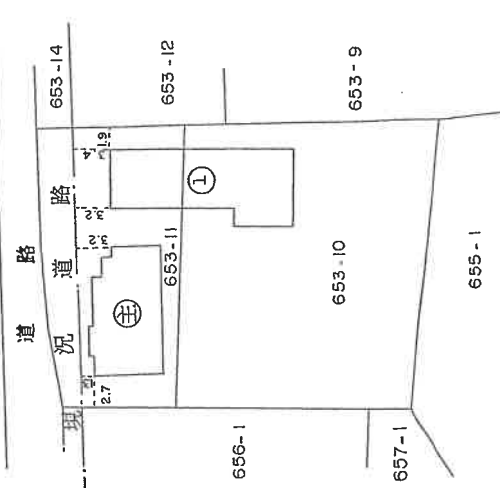
申請人

縮尺
1/500

(群馬土地家屋調査士会用紙)

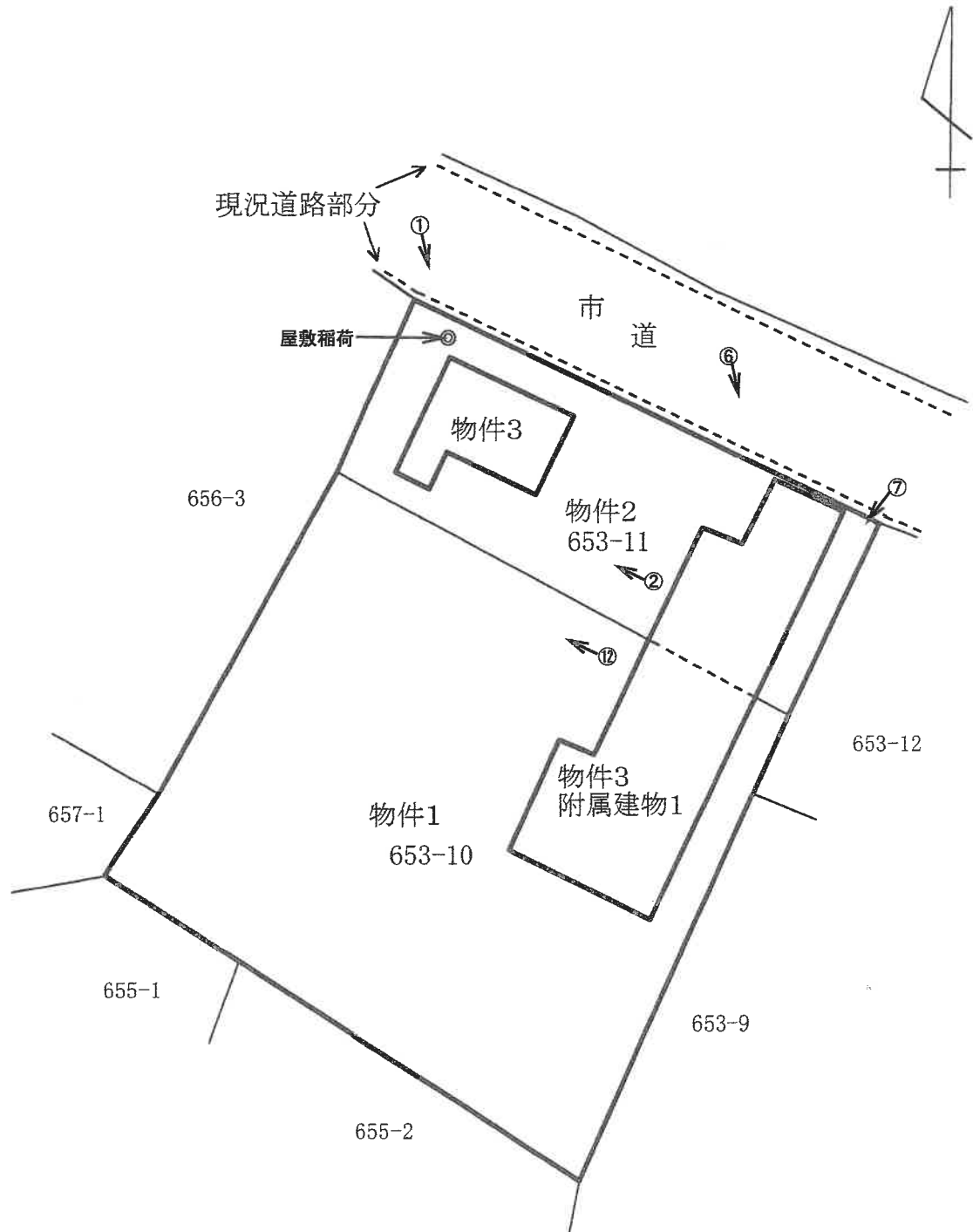
建 物 図 面 図

271135J



58.12.21

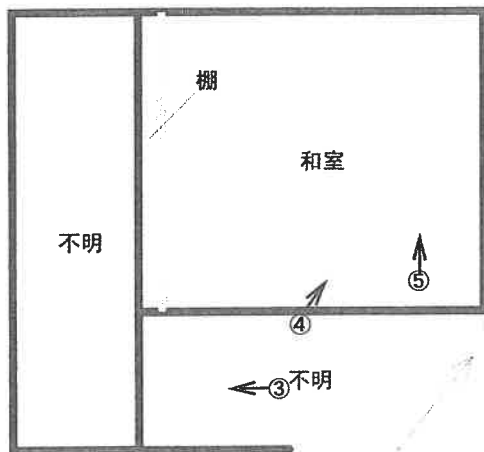
土地建物位置関係図



←○ 写真撮影位置・方向
(8 枚目)

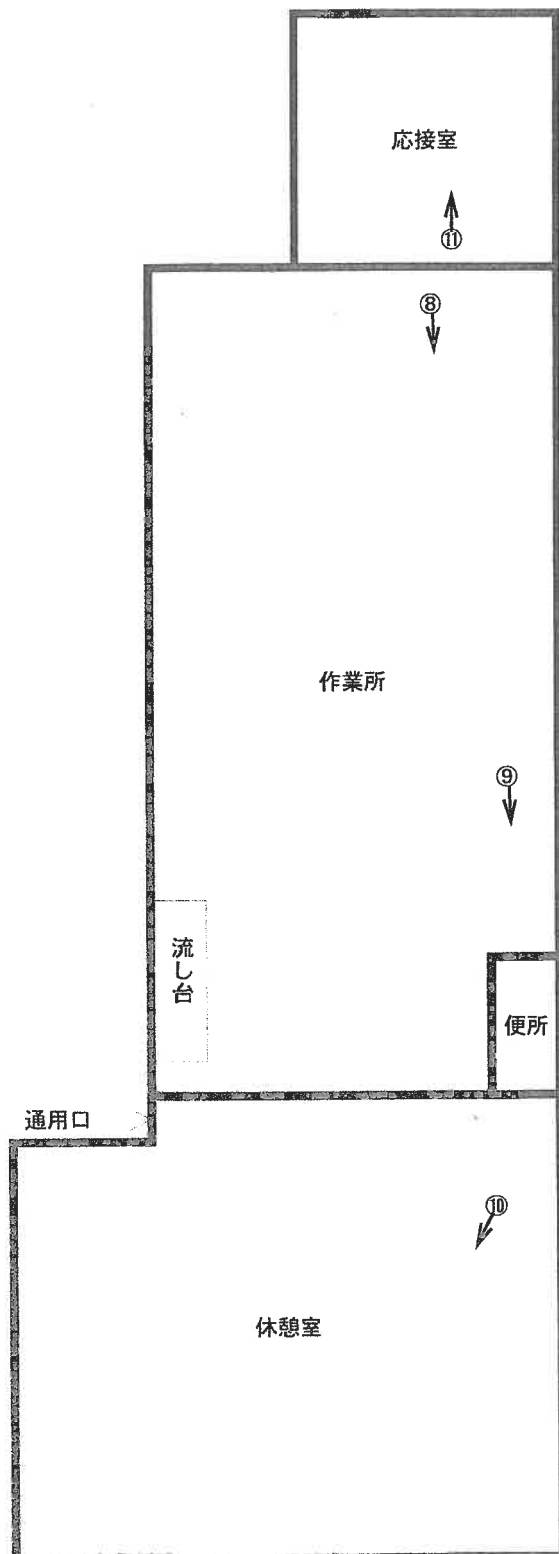
建物間取図

(物件3)



従前は壁があったと思料される

(物件3附属建物1)





NO. 1



NO. 2



NO. 3



NO. 4



NO. 5



NO. 6



NO. 7



NO. 8



NO. 9



NO. 10



NO. 11



NO. 12

長鑑評(再)第 067 号

令和 4 年 (ケ) 第 43 号

令和 7 年 1 月 6 日 現地調査

令和 7 年 1 月 17 日 評 価

前橋地方裁判所高崎支部 御中

再 評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

長 壁 治

第 1 評 価 額

一 括 価 格			
金		880,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	560,000	円
物件2 (土地)	金	150,000	円
物件3 (建物)	金	170,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1・2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第 2 評 価 の 条 件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には瑕疵担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条第4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第 3 目 的 物 件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	安中市松井田町八城字青木 653番10 畑 608㎡	宅地・原野
2	所 在 地 番 地 目 地 積	安中市松井田町八城字青木 653番11 宅地 225.07㎡	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	安中市松井田町八城字青木653番地 11、653番地10 653番11 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 73.27㎡ 1 作業所 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平家建 102.75㎡	約27㎡ 約114㎡
番号	特 記 事 項		
1	・当該物件の買受けに際しては、「買受適格証明書」を要する。		
3	・主である建物は、床面積が現況と登記とで大きく異なるが、位置、構造、建物の状況（建築年数）等からして、登記建物と同一であると判断した（詳細は、後記の「第4 目的物件の位置・環境等 2 建物の概況及び利用状況（物件3）」のとおり）。 ・主である建物、附属建物ともに、老朽化がかなり進行している。		

第 4 目 的 物 件 の 位 置 ・ 環 境 等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

前回調査時から特段の変化はみられない。

2 建物の概況及び利用状況等（物件3）

前回調査時から特段の変化はみられない。

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1・2）

目的土地等の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	9,500	0.75	608	0.80	3,466,000
2	9,500	0.75	225.07	0.80	1,283,000

ア 標準画地価格(地価調査基準地価格からの規準)

地価調査 (安中(県)ー7)

基準地価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$5,150 \text{ 円/㎡} \times \frac{99.3}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{54} \div 9,500 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正 : 基準地価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : ない

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 規模がやや大きい、現況原野部分がある、買受適格証明書を要する(物件1)、上水道の状況が劣る(本管からの直接の引き込みではない)、近隣に葬儀場がある、樹木等を含む

*屋敷稲荷については、当該定着物の用途(性格)、移動性等を勘案し、無価値と判断。

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
3主	140,000	27	0.01	38,000
3附	80,000	114	0.01	91,000
合計				129,000

*3主、3附:物件3(主である建物)、物件3附属建物を示す。

ウ 現価率 : 既述のとおり経済的耐用年数は満了していると思料されることから、観察減価法により現価率を、主である建物、附属建物ともに1%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,466,000	0.10 利用権原不明	347,000
2	1,283,000	0.35 法定地上権	449,000
合計			796,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等は、物件1については不明であるが、占有者の占有状況(作業所所在)、占有期間(当該作業所建築時期)等を考慮して、土地利用権等割合を10%と判定した。

一方、物件2については、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と判定した。

なお、物件1のうち、現況宅地(物件3附属建物敷地)部分は東部のみであるが、物件1の道路接面状況(無道路地)、物件3(主である建物、附属建物)の位置・規模等を考慮して、物件1に係る物件3の土地(敷地)利用権等は物件1全体に及ぶと判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競 売 市 場 修 正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	3,466,000	－ 347,000		0.30	0.60	560,000
2	1,283,000	－ 449,000		0.30	0.60	150,000
3	129,000	＋ 796,000	1.00	0.30	0.60	170,000
一括価格(合計)						880,000

ウ 占有減価修正 : 特にない

エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、築年数が長期間経過し、老朽化が進行している複数棟の建物(居宅、作業所)及びその敷地であること、また前回評価時以降の売却不調に示されるように前回評価額の水準に加え、差押期間の長期化による瑕疵物件感の増大等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第 6 参 考 価 格 資 料

1 地価調査基準地価格（安中(県)－7）

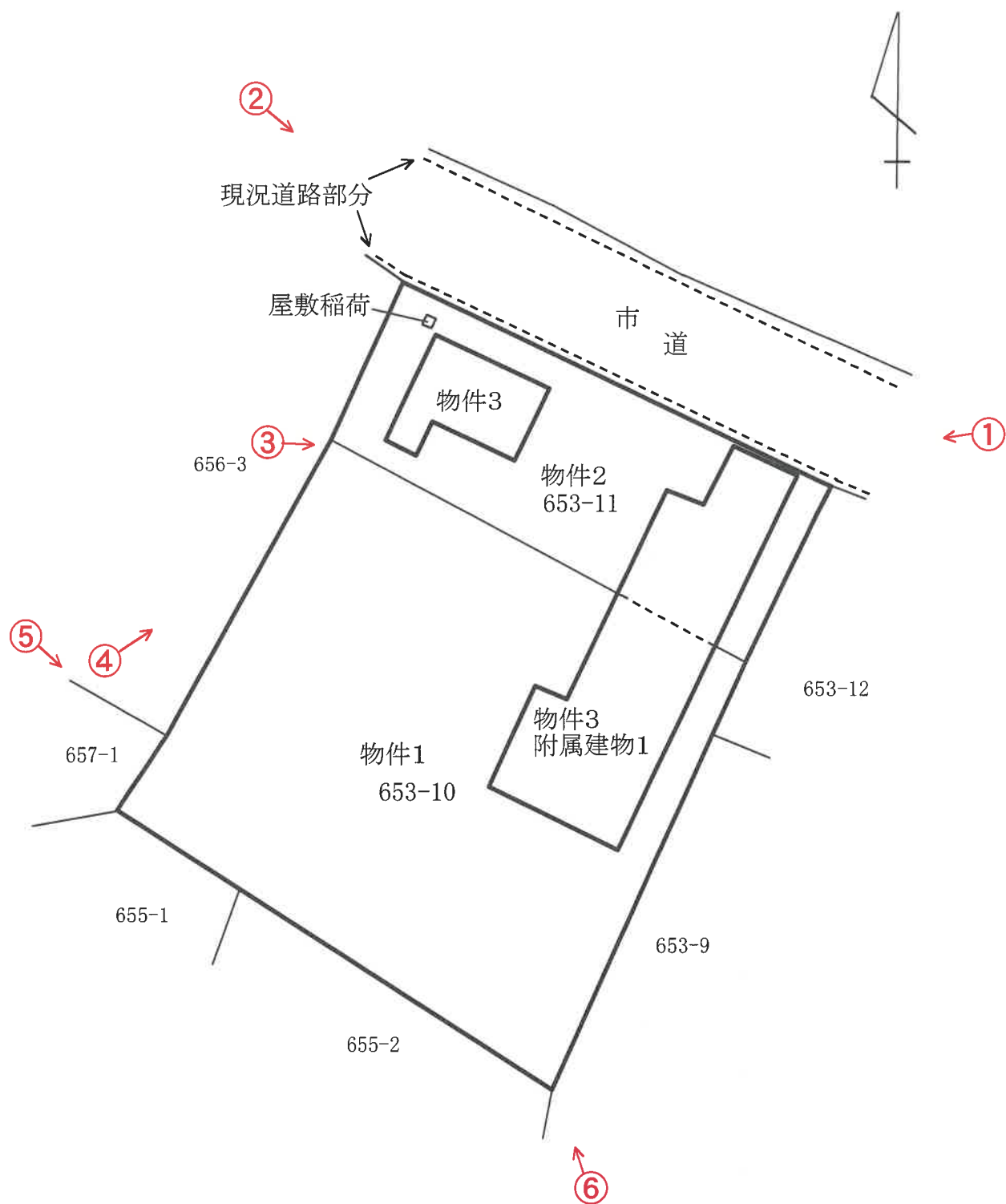
所	在	:	安中市松井田町高梨子字平1264番2外
価	格	:	5,150 円
位	置	:	JR信越本線「西松井田」駅北東方約2.8km
価 格 時 点		:	令和6年7月1日
地	積	:	822 m ²
供給処理施設		:	水道
接 面 街 路		:	南西6m市道
用途指定等		:	非線引都市計画区域、用途地域の指定はない (建ぺい率70%・容積率200%)
地域の概要		:	農家住宅と一般住宅が混在する農村集落地域

第 7 附 属 資 料

- 1 土地建物位置関係図
- 2 現況写真

以 上

土地建物位置関係図



←○：写真撮影方向位置

(北東方より)

①



(北西方より)

②



(物件3)

③



④

(西方より)



⑤

(西方より)



⑥

(南東方より)



求 意 見 書

長 壁 治 殿

令和 6年 4月 19日

前橋地方裁判所高崎支部民事執行係

裁判所書記官 岩 瀬 智

別紙物件目録記載の不動産につき、売却基準価額を、別紙のとおり変更することについて、意見を求めます。

本書面を受け取った日から5日以内に、下記欄に記載をして提出してください。

意 見 書

売却基準価額の変更は、

(1) 相当である。

(2) 不相当である。

(3) その他

令和 6 年 4 月 23 日

評価人

長壁 治



物 件 目 録

☆1 所 在 安中市松井田町八城字青木
 地 番 653番10
 地 目 畑
 地 積 608平方メートル
 所有者 B

2 所 在 安中市松井田町八城字青木
 地 番 653番11
 地 目 宅地
 地 積 225.07平方メートル
 所有者 A

3 所 在 安中市松井田町八城字青木653番地11、653番地10

家屋 番号 653番11

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 73.27平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平家建

床 面 積 102.75平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



11

(別紙)

[illegible]

長鑑評第 617 号

令和 4 年 (ケ) 第 43 号

令和 5 年 6 月 1 日 現地調査

令和 5 年 8 月 23 日 評 価

前橋地方裁判所高崎支部 御中

評 価 書

評 価 人 不動産鑑定士

長 壁 治

第 1 評 価 額

一 括 価 格			
金		2,690,000	円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	1,720,000	円
物件2 (土地)	金	460,000	円
物件3 (建物)	金	510,000	円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却(民事執行法第61条本文)を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1・2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第 2 評 価 の 条 件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には瑕疵担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第58条第4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第 3 目 的 物 件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	安中市松井田町八城字青木 653番10 畑 608m ²	宅地・原野
2	所 在 地 番 地 目 地 積	安中市松井田町八城字青木 653番11 宅地 225.07m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	安中市松井田町八城字青木653番地 11、653番地10 653番11 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 73.27m ² 1 作業所 木造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺平家建 102.75m ²	約27m ² 約114m ²
番号	特 記 事 項		
1	・当該物件の買受けに際しては、「買受適格証明書」を要する。		
3	・主である建物は、床面積が現況と登記とで大きく異なるが、位置、構造、建物の状況(建築年数)等からして、登記建物と同一であると判断した(詳細は、後記の「第4 目的物件の位置・環境等 2 建物の概況及び利用状況(物件3)」のとおり)。 ・主である建物、附属建物ともに、老朽化がかなり進行している。		

第 4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等(物件1・2)

位置・交通	JR信越本線「松井田」駅の南方・道路距離 約 1,400 m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農家住宅、一般住宅等が混在し、農地も見られる県道背後の住宅地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途地域の指定はない 70% 200% — —
画地条件	規模 間口・奥行 形状 その他	833.07 m ² 間口約 24 m・奥行約 30～33 m ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦
接面道路の状況	北側が現況幅員約5～5.5mの舗装市道(建築基準法第42条第1項1号)にほぼ等高～約0.7m高く接面する。	
土地の利用状況等	物件1(東部)・2 : 物件3敷地として利用されている 物件1(中西部) : 樹木のほか、雑草、篠等が繁茂し、原野状態にある	
供給処理施設	水道 ガス配管 下水道	あり(特記事項参照) なし なし (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常のコストで敷地内への引込ができる状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
特記事項	・利用状況について 物件1のうち、東部(約120m²)は宅地(物件3敷地)であるのに対し、残余(約488m²)は、樹木、雑草、篠のほか南部には竹も生育しており、原野状態にある。 また、物件1・2の一体地内には冷蔵庫等の家電、家財が放置(散乱)されており、鉄パイプ製の物置(西側隣接地656番3との境界付近に所在。なお、土地への定着性がなく、動産と判断した。)がある。 なお、北西隅に屋敷稲荷があるが、土地に堅固に定着しており容易に移動できないことから、土地の定着物と判断した。 ・占有について 物件2については当該物件所有者Aによる所有者占有であるが、物件1については、占有者Aによる利用権原は不明である。 ・境界について 東側隣接地(653番12、653番9)を除いて判然としない。 物件2は北側で市道に接するが、現況市道(道路側溝)沿いにあるコンクリート擁壁が市道敷地との境界ではなく、当該擁壁面より約0.4m南側が境界である可能性がある(よって、道路敷地の一部は、当該物件と一体利用されている可能性がある。) なお、東側隣接地(653番12外)とは約1.3mの高低差があり、受命物件の方が高い。	

	また、西側隣接地656番3との境界付近には鉄パイプ製フェンスが設置されているが、当該隣接地の境界と異なる可能性がある。 ・ 公法上の規制について 物件1・2の現況は上記のとおりであるが、物件1は登記地目が畑であり、買受けに際しては買受適格証明書を要する。 なお、当該物件は、農業振興地域の整備に関する法律で規定する、いわゆる「農振地域」ではない。 (以上、安中市農業委員会に確認) ・ 上水道について 北側接面市道には本管はなく、一体地東方近傍の市道に敷設された本管から、連合管(近隣住民より共同して設置された管)にて南方近傍市道、南側隣接地655番2等を経由して当該一体地に引き込みがなされている。 (以上、安中市役所上水道工務課に確認) ・ その他 北側市道の反対側には民間の葬儀場がある。 土壌汚染の可能性について調査したところ、現地調査の結果等から有害物質等が使用されていた事実は確認できなかった。 なお、受命物件は周知の埋蔵文化財の包蔵地の指定を受けていないが、北側市道以北は、周知の埋蔵文化財の包蔵地(遺跡名:U197遺跡。市町村遺跡番号:U0197)の指定を受けており、土木工事等に際しては文化財保護法第93条に基づき届出が必要とされている。
--	--

2 建物の概況及び利用状況(物件3)

(主である建物)

区 分	内 容
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和 44 年 8 月 1 日 新築 経過年数 : 約 54 年 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : 板張り等 天 井 : 板張り等 床 : 板張り等 設 備 : 電気等 その他 : 特になし
床面積(現況)	1階 : 約27 m ² (登記73.27m ²)
現況用途等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者Aが居宅として空家の状態で占有している。
特記事項	・建物の状況について 当該建物の南東側の壁が一部崩落しているなど老朽化がかなり進行しており朽廃状態にあり、また危険のため内部に立ち入ることができず、一部の部屋については間取りは不明である。 なお、床面積の現況が登記と大きく異なるが、これは上記のとおり老朽化による崩落によるものとみられ、当該建物の位置、構造、建物の状況(建築年数)等からして、登記建物と同一であると判断した。

(附属建物)

区 分	内 容
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和 49 年 8 月 1 日 新築 : 昭和 57 年 4 月 1 日 増築 経過年数 : 約 49 年 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は満了している
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : 合板等 天 井 : 石膏ボード等 床 : 板張り・畳等 設 備 : 電気・水道等 その他 : 特になし
床面積(現況)	1階 : 約114 m ² (登記102.75m ²)
現況用途等	現況用途 : 作業所 間 取 り : 別添「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	建物所有者Aが作業所として空家の状態で占有している。

特記事項	・建物の状況について 天井の一部が抜け落ち、床が沈むなど老朽化がかなり進行しており、朽廃状態にある。 なお、北側の応接部分が増築(登記上の増築とは別)されているが、増築時期は不明である。 ・その他 かつては縫製関係の作業所として利用され、内部にはミシン(動産)が十数台あるが、いずれも古く、価値を有すると思料されるものは見当たらなかった。
------	--

第 5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1・2）

目的土地等の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ=オ
1	9,700	0.75	608	0.80	3,539,000
2	9,700	0.75	225.07	0.80	1,310,000

ア 標準画地価格(地価調査基準地価格からの規準)

地価調査 (安中(県)－7)

基準地価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$5,350 \text{ 円/㎡} \times \frac{97.6}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{54} \div 9,700 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正 : 基準地価格の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正 : ない

◇地域格差 : 交通、環境条件格差等を考慮した。

イ 個別格差 : 規模がやや大きい、現況原野部分がある、買受適格証明書を要する(物件1)、上水道の状況が劣る(本管からの直接の引き込みではない)、近隣に葬儀場がある、樹木等を含む

*屋敷稲荷については、当該定着物の用途(性格)、移動性等を勘案し、無価値と判断。

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ=エ
3主	140,000	27	0.01	38,000
3附	80,000	114	0.01	91,000
合計				129,000

*3主、3附:物件3(主である建物)、物件3附属建物を示す。

ウ 現価率 : 既述のとおり経済的耐用年数は満了していると思料されることから、観察減価法により現価率を、主である建物、附属建物ともに1%と査定した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1	3,539,000	0.10 利用権原不明	354,000
2	1,310,000	0.35 法定地上権	459,000
合計			813,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等は、物件1については不明であるが、占有者の占有状況(作業所所在)、占有期間(当該作業所建築時期)等を考慮して、土地利用権等割合を10%と判定した。

一方、物件2については、土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と判定した。

なお、物件1のうち、現況宅地(物件3附属建物敷地)部分は東部のみであるが、物件1の道路接面状況(無道路地)、物件3(主である建物、附属建物)の位置・規模等を考慮して、物件1に係る物件3の土地(敷地)利用権等は物件1全体に及ぶと判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競 売 市 場 修 正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	3,539,000	－ 354,000		0.90	0.60	1,720,000
2	1,310,000	－ 459,000		0.90	0.60	460,000
3	129,000	＋ 813,000	1.00	0.90	0.60	510,000
一括価格(合計)						2,690,000

ウ 占有減価修正 : 特にない

エ 市場性修正 : この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮したが、築年数が長期間経過し、老朽化が進行している複数棟の建物(居宅、作業所)及びその敷地であること等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

オ 競売市場修正 : 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第 6 参 考 価 格 資 料

1 地価調査基準地価格（安中(県)－7）

所	在	:	安中市松井田町高梨子字平1264番2外
価	格	:	5,350 円
位	置	:	JR信越本線「西松井田」駅北東方約2.8km
価 格 時 点		:	令和4年7月1日
地	積	:	822 m ²
供給処理施設		:	水道
接 面 街 路		:	南西6m市道
用途指定等		:	非線引都市計画区域、用途地域の指定はない (建ぺい率70%・容積率200%)
地域の概要		:	農家住宅と一般住宅が混在する農村集落地域

第 7 附 属 資 料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図



安中市役所松井田庁舎

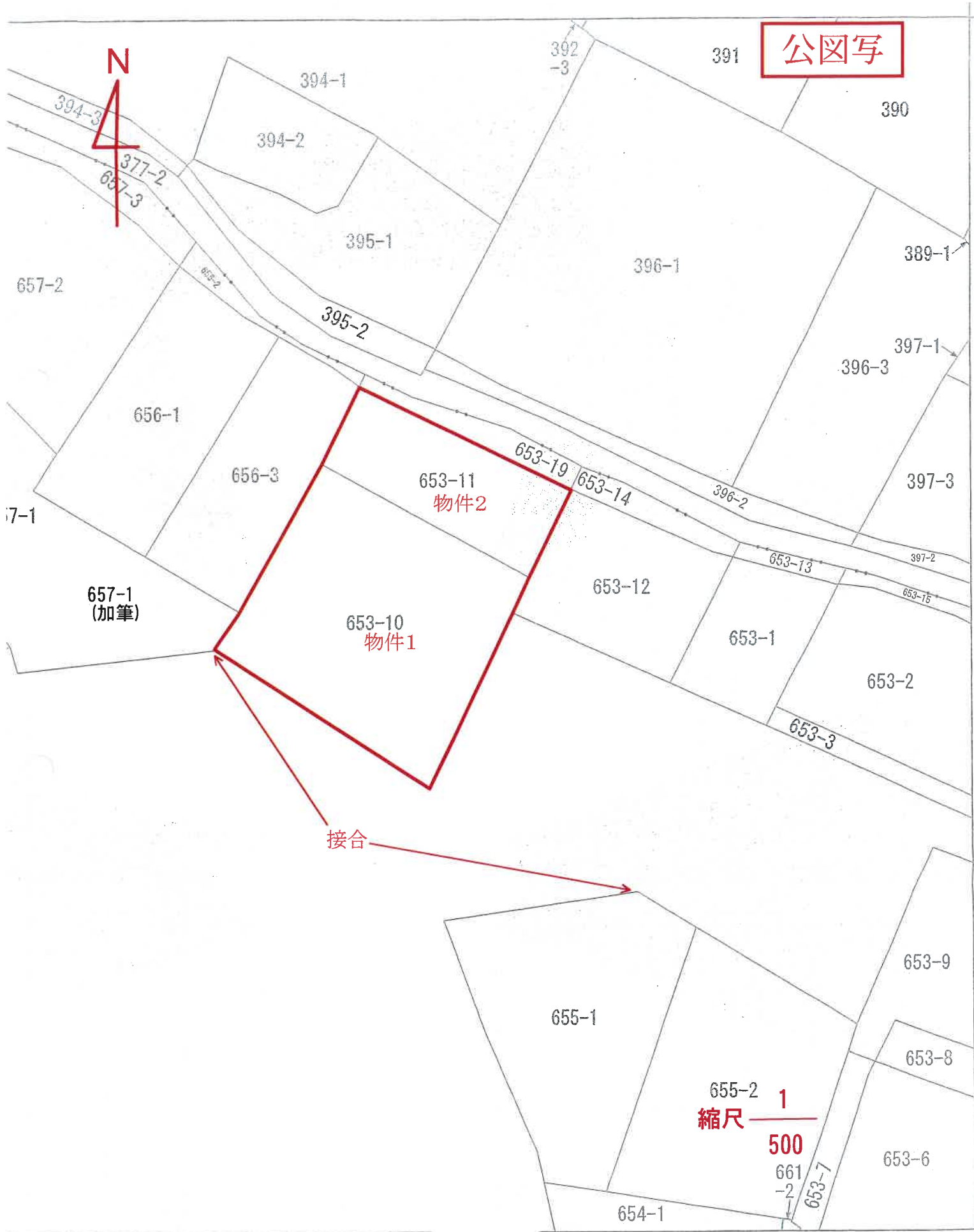
最寄駅

県道磯部停車場・妙義山線

物件所在地

縮尺 $\frac{1}{10,000}$

出典：安中市役所
「安中市平面図 No. 7」



登記年月日：平成22年1月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年5月16日 前橋地方方法務局高崎支局 登記官

凡例	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類	記号	境界線の種類
石	コ	コンクリート杭	杭	金	金	金
合	合	合成杭	杭	金	金	金
例	例	例	例	例	例	例

地積測量図

地番 653-11.-19

土地の所在 安中市松井田町八城字青木

地積測量図写

(座標値は任意座標)
直角座標法求積表

地番	④ 653-11	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
NO					
2		105.620	75.026	-15.703	-1658.550860
38		97.409	71.443	17.735	1727.548615
A4		86.956	92.761	25.629	2226.032424
A1		95.878	97.072	-5.615	-538.354970
6		100.101	87.146	-22.046	-2206.826646
合計					-450.151437
合計面積					225.07 m ²

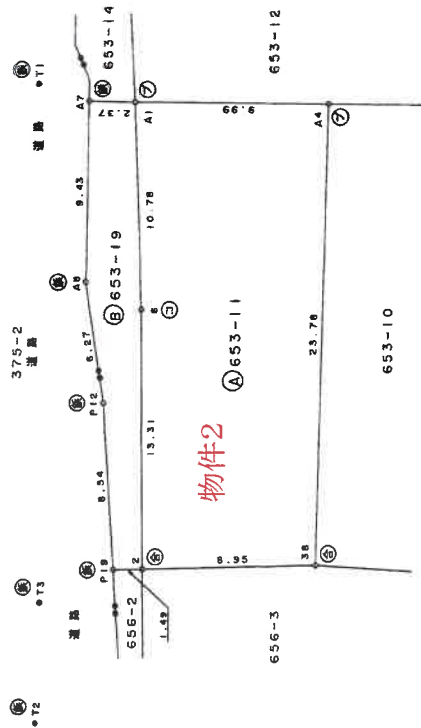
地番	⑤ 653-19	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
NO					
P19		106.986	75.622	-8.549	-914.623314
2		105.620	75.026	11.524	1217.164886
6		100.101	87.146	22.046	2206.826646
A1		95.878	97.072	10.949	1049.768222
A7		98.018	98.095	-7.469	-732.096442
A8		102.123	89.603	-14.520	-1482.825960
P12		103.874	83.575	-13.981	-1452.262394
合計					-108.048362
合計面積					54.02 m ²

合計 279.098895

座標一覧表 (任意座標)

点名	X座標	Y座標
T1	100.000	100.000
T2	113.968	70.079
T3	111.158	75.698

入城字稲荷



単位: m

単位: m

作成者

平成21年2月25日作成

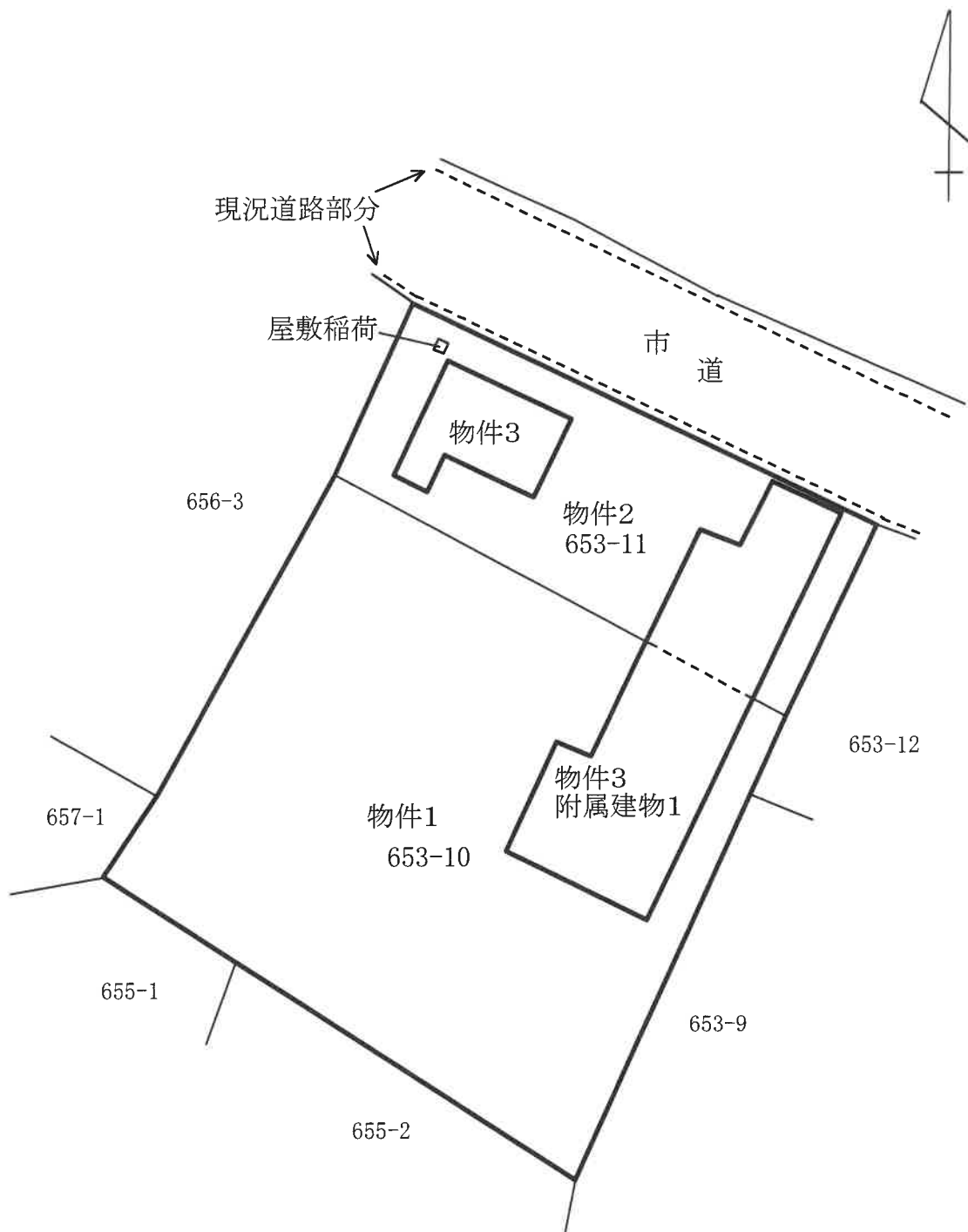
申請人

縮尺 1/250

(群馬土地家屋調査士)

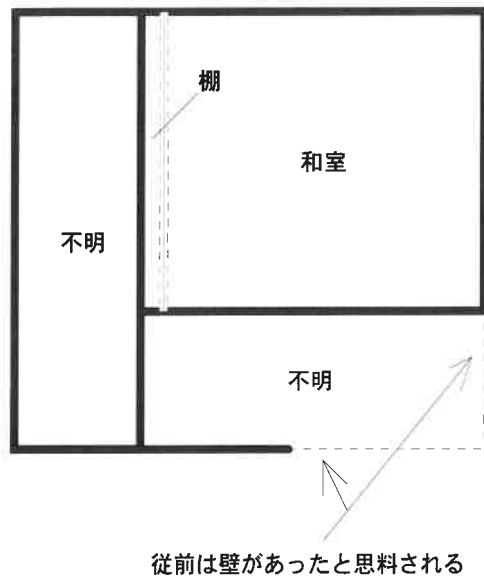
A3をA4に縮小コピー

土地建物位置関係図



建物間取図

(物件3)



(物件3附属建物1)

